



Número: **0808596-21.2024.4.05.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Partes	
Tipo	Nome
ADVOGADO	RINALDO MOUZALAS DE SOUZA E SILVA
AGRAVANTE	SANTA CRUZ AGRICOLA SA

Documentos			
Id.	Data/Hora	Documento	Tipo
45859 325	31/07/2024 15:20	Decisão	Decisão

PROCESSO Nº: 0808596-21.2024.4.05.0000 - **AGRAVO DE INSTRUMENTO**
AGRAVANTE: SANTA CRUZ AGRICOLA SA
ADVOGADO: Rinaldo Mouzalas De Souza E Silva
AGRAVADO: COMISSAO DE VALORES MOBILIARIOS
RELATOR(A): Desembargador(a) Federal Manoel de Oliveira Erhardt - 4ª Turma
PROCESSO ORIGINÁRIO: 0008666-13.2004.4.05.8200 - 5ª VARA FEDERAL - PB

DECISÃO

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto por SANTA CRUZ AGRICOLA AS em face de decisão proferida pelo Juízo Federal da 5ª Vara da Seção Judiciária da Paraíba que, nos autos da execução fiscal de origem, deferiu o pedido de alienação do bem imóvel penhorado nos autos por iniciativa particular.

2. Destacou o douto Magistrado *a quo* que "a venda direta constitui modalidade de expropriação cabível tão logo se verifique o desinteresse do credor na adjudicação dos bens penhorados", estipulando o preço mínimo de venda em 50% da última avaliação registrada nos autos, em atenção ao art. 891, §1º, do CPC.

3. Sustenta a agravante que: (a) é pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade anônima, de capital fechado, sem emissão de qualquer título ou ação no mercado de capitais; (b) a execução fiscal foi ajuizada em 2004 e objetiva a cobrança de Taxas de Fiscalização da Comissão de Valores Mobiliários, sendo o valor originário do débito de R\$ 64.460,62 (sessenta e quatro mil quatrocentos e sessenta reais e sessenta e dois centavos); (c) a Fazenda Santa Cruz fora penhorada no dia 17/08/2010, tendo se estipulado o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por cada hectare, perfazendo o valor total de R\$ 995.000,00 (novecentos e noventa e cinco mil reais); (d) foi determinada a reavaliação do imóvel em 2022, tendo sido realizada a avaliação em 12/06/2023, ocasião em que o Oficial de Justiça responsável avaliou o bem em R\$ 1.365.000,00 (um milhão trezentos e sessenta e cinco mil reais), revelando um valor do hectare em R\$ 7.000,00 (sete mil reais); (e) foi determinada a alienação do imóvel de maneira particular, sem submissão à hasta pública, sendo que o valor atribuído ao bem, pela avaliação realizada pelo Oficial de Justiça é prejudicial ao executado, configurando preço vil; (f) o valor atual do hectare da região está em R\$ 10.728,96 (dez mil setecentos e vinte e oito reais e noventa e seis centavos), segundo o Relatório de Análise de Mercados de Terras no Estado da Paraíba - RAMT/PB para o ano de 2022, que, se atualizado para o ano de 2024, revela um valor venal de R\$ 2.092.147,20 (dois milhões e noventa e dois mil cento e quarenta e sete reais e vinte centavos), a considerar que se trata de 195 (cento e noventa e cinco) hectares; (g) o Oficial de Justiça não traçou minimamente os parâmetros necessários, não realizou comparativos mercadológicos, não apontou as acessões físicas ou construções, maquinários ou estruturas de exploração comercial, de criação ou algo do respectivo jaez, não possuindo as condições técnicas para realizar a avaliação necessária, gerando, por consequência, o prejuízo ao Executado; e (h) não é razoável que se leve a leilão um imóvel valorado em importância significativamente inferior à realidade, sacrificando desnecessariamente o devedor e violando o postulado da menor onerosidade.

4. É o breve relatório

5. O art. 1019, I, do CPC, possibilita ao relator deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal. Por sua vez, o art. 300, caput, do mesmo diploma legal, exige, para a concessão da

tutela de urgência, o reconhecimento de elementos que evidenciem a probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*).

6. Ainda, o art. 995, parágrafo único, do CPC, dispõe que "a eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensão por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso".

7. No caso em exame, numa análise perfunctória, própria do presente momento processual, não verifico a presença do *fumus boni iuris* necessário ao deferimento da tutela recursal liminar requestada, vez que o valor do metro quadrado apontado como devido pelo agravante refere-se a imóvel situado na região de Caiçara, de exploração mista e produção diversificada, sendo que, no laudo de avaliação elaborado pelo oficial de justiça, há referência a que o imóvel é todo coberto por mata selvagem, sem beneficiamento.

8. Dessa forma, não se aplicaria ao imóvel constricto o valor por hectare mencionado pela agravante, vez que não se insere no uso predominante do imóvel e no sistema produtivo, dado que o imóvel é constituído apenas de vegetação nativa, sem notícias de adoção de qualquer sistema produtivo, de modo que, *prima facie*, não restou demonstrado equívoco no laudo apresentado pelo oficial de justiça.

9. Ressalte-se que consta do Relatório de Análise de Mercados de Terras no Estado da Paraíba - RAMT/PB, elaborado pelo INCRA, que "os dados contidos nessa planilha servem como referência e não se destinam a avaliar imóveis" (Id. 4050000.45506494).

10. Há que se considerar, ainda, que a execução fiscal de origem já tramita há 20 anos, não tendo sido possível, até o momento, a satisfação do crédito exequendo.

11. Assim, ausente o *fumus boni iuris* em favor da parte agravante, torna-se despicienda a análise do *periculum in mora*.

12. Ante o exposto, indefiro o pedido de tutela recursal liminar.

13. Ciência imediata desta decisão à parte agravante, bem como ao Juízo de origem.

14. Intime-se a parte agravada para responder, no prazo de lei, o que lhe parecer de interesse.

15. Expedientes de estilo.

Recife, 31 de julho de 2024.

Manoel de Oliveira Erhardt

Relator

MP